حدود سلطة "السانديك" في مواجهة الملاك المتماطلين

قراءة في ضوء القضاء الاستعجالي المغربي

شهدت المحكمة الابتدائية بالناظور صدور أمر استعجالي نوعي (بتاريخ 21 أبريل 2026 في ملف حسم نقاشا مستفيضا يسيل الكثير من المداد داخل المجمعات السكنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة بالمغرب ، النزاع تلخص في إقدام "سانديك" (وكيل اتحاد الملاك) على حرمان أحد الملاك من بطاقة المصعد ومفتاح المرآب كإجراء عقابي لعدم أدائه المساهمات المالية المشتركة، وهو ما واجهه القضاء الاستعجالي بالرفض والإلزام بالتراجع تحت طائلة غرامة تهديدية.

إن هذا الأمر القضائي، بجرأته وتعليله الرصين، لا يجب أن يفهم خطأ كضوء أخضر للتهرب من الأداء، بل هو تكريس لمبدأ دستوري وقانوني أسمى: "لا مسوغ لاستيفاء الحق بالذات خارج سلطة القضاء".

أولا : الالتزام المالي للملاك ركيزة لا غنى عنها لاستمرار المرفق

من الناحية القانونية الصرفة، وجبت الإشارة أولا إلى أن أداء التكاليف المشتركة ليس تبرعا أو أمرا اختياريا بل هو التزام قانوني صارم يقع على عاتق كل مالك بموجب المقتضيات التشريعية المنظمة للملكية المشتركة. فالمصاعد والحدائق والمرائب وأجهزة الحراسة والنظافة لا يمكن أن تستمر في أداء وظائفها دون تدفق هذه الاشتراكات المادية. وتماطل أي مالك في الأداء هو إخلال صريح يضر بالكتلة السكنية بأكملها قبل أن يضر بجهاز السانديك، ويهدد سلامة العقار وقيمته الاستثمارية.

ثانيا : حظر "العدالة الخاصة" وقطع الخدمات المشتركة

لكن في المقابل، يطرح السؤال الجوهري: هل يملك "السانديك" صفة سلطة عقابية تبيح له اتخاذ تدابير زجرية تلقائية ضد الملاك؟

الجواب الصارم الذي قدمه القضاء الاستعجالي هو "النفي"، فالمصعد والمرآب والممرات هي أجزاء مشتركة تابعة للملك المفرز (الشقة) بقوة المادة 4 من القانون 18.00، وحرمان المالك منها يلحق به ضررا فادحا و لا يحتمل التأخير، مما يبرر تدخل قاضي المستعجلات لإعادة الحالة إلى ما كانت عليه.
المشرع المغربي لم يترك "السانديك" أعزل في مواجهة المتماطلين، بل وضع رهن إشارته آليات قضائية ومؤسساتية واضحة وحاسمة لاستخلاص الديون (تبدأ بالإنذار، ثم مسطرة الأمر بالأداء الاستعجالية، وصولا إلى إيقاع الحجز التحفظي والتنفيذي على الشقة). وبالتالي، فإن لجوء السانديك إلى أسلوب الضغط المادي المباشر كمنع استعمال المصعد أو المرآب يعتبر نوعا من "الأمن الخاص" أو "استيفاء الحق بالذات" وهو أمر محظور في دولة الحق والقانون.
<u>ثالثا : نحو توازن حقيقي داخل المجمعات السكنية</u>
إن الأثر الحقيقي لهذا التوجه القضائي يتمثل في ضبط الأدوار السليمة لكل طرف:

- **جهاز السانديك هو مؤسسة تنفيذية تدير العقار وفق القانون، والسبيل الوحيد أمامها لاستخلاص المديونيات هو المسار القضائي المتاح، والابتعاد الكامل عن الإجراءات الانفرادية التي تضعه تحت طائلة الغرامات التهديدية والمسؤولية الشخصية.**
- **الملاك المشتركون ملزمون بالوعي بأن صيانة استثماراتهم العقارية تبدأ من الأداء المنتظم للواجبات، وأن القضاء إذ يحمي حقهم في استعمال المصعد والمرآب، فإنه لن يتوانى في إلزامهم بأداء ديونهم كاملة مع الصوائر والتعويضات متى سلك السانديك المسطرة القانونية الصحيحة.**

في الختام، يؤكد هذا الأمر القضائي مجددا أن قوة القانون واستخدام المساطر الرسمية هي الضمانة الوحيدة لحفظ السلم الاجتماعي والنظام العام داخل الملكية المشتركة، بعيداً عن أي شطط أو عشوائية في التدبير.